Die Verpflichtungen des Verkäufers und des Vermieters einer Sache.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Würde eines Doktors der Rechte

der

Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät

der

Vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

vorgelegt von

Carl Raimund Werner Döring,
Referendar im Oberlandesgerichtsbezirk Naumburg,
aus
Blankenhain bei Weimar

Referent: Prof. Dr. Boehmer

Auszug

Halle a. d. S. 1922

Entscheidend für das System der von der Rechtsordnung geregelten Vertragstypen ist meist weder das tatsächliche wirtschaftliche oder sonstige Bedürfnis, das durch den Vertrag befriedigt werden soll, noch das der Befriedigung dienende Objekt. Die juristische Klassifikation geht vielmehr in der Regel einen anderen „äußerlicheren" Weg: sie stellt im wesentlichen auf das Moment der Stärke und Dauer der Herrschaft ab, die dem Berechtigten über das seiner Bedürfnisbefriedigung dienende Lebensgut verliehen wird. Und so ist auch das ausschlaggebende Unterscheidungsmerkmal zwischen Kauf und Miete in der grundlegend unterschiedlichen Herrschaftsstellung des Subjekts zur Sache zu suchen: beim Kaufe dauernde Vollherrschaft — Eigentum, bei der Miete vorübergehende Teilherrschaft — Gebrauchsbefugnis der im Eigentume des anderen verbleibenden Sache. Dieses rechtliche Kriterium zwischen Kauf und Miete in seiner Auswirkung auf die Verpflichtungen des Verkäufers und des Vermieters zu behandeln, ist der Zweck der vorliegenden Arbeit.

Im ersten Kapitel der Arbeit wird daher die sich aus dem Kaufvertrage ergebende Pflicht zur Rechtsverschaffung der aus dem Mietvertrage entspringenden Pflicht zur Gebrauchsgewährung grundsätzlich gegenübergestellt. Nachdem die Verpflichtung des Verkäufers zur Verschaffung des Eigentums inhaltlich dahin bestimmt worden ist, daß sie nur eine Verpflichtung zur Erfüllung aller der Vorbedingungen bedeute, an die das Sachenrecht den Uebergang des Eigentums bindet, wird festgestellt, daß im Falle des Vorhandenseins eines Rechtsmangels der verkauften oder vermieteten Sache beim Kauf ein Verstoß gegen diese besondere Verpflichtung zur Rechtsverschaffung vorliegt, während es sich bei der Miete nur um einen Verstoß gegen die sich aus dem Mietvertrage ergebenden rein tatsächlichen Verpflichtungen handelt. Infolgedessen sind auch die Rechtsfolgen, die an das Vorliegen eines Rechtsmangels geknüpft werden, verschieden: die „Rechtsmängel" einer vermieteten Sache werden ihren Sachmängeln völlig gleichgestellt und ziehen die gleichen Rechtsfolgen nach sich (§ 541 BGB.); die Rechtsmängel einer verkauften Sache dagegen erzeugen die in den §§ 320–326 geregelten Folgen der Nichterfüllung einer primären Schuld, die auf Verschaffung des Eigentums und seiner Freiheit von Belastungen gerichtet ist, während die Gewährleistung wegen Sachmängel der verkauften Sache selbständig und abweichend von der Rechtsverschaffungspflicht in die Form einer besonderen gesetzlichen Pflicht gekleidet ist (§ 459 ff BGB.).

Aus diesem grundsätzlichen Unterschied in der rechtlichen Gestaltung der Verpflichtungen des Verkäufers und des Vermieters

zieht das zweite Kapitel der Arbeit die Folgerungen, die sich für die „Haftung“ des Verkäufers und des Vermieters ergeben.

Der § 1 des zweiten Kapitels erörtert die Frage, ob und inwieweit den Verkäufer oder den Vermieter ein Verschulden beim Vertragsschlusse treffen könne. Obwohl die Vertragsfreiheit demjenigen, der mit einem anderen Rechtsgenossen in irgendwelche rechtlichen Beziehungen treten will, die Möglichkeit gibt, selbst zu bestimmen, in welchem Umfange sich aus diesen Beziehungen Rechte und Pflichten ergeben sollen, und obwohl sich weder aus den Eigentümlichkeiten des Kaufs noch der Miete eine Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf fremde Interessen beim Vertragsschlusse entnehmen läßt, wird dennoch aus den §§ 138 und 242 BGB. für jeden Kontrahenten eine Verpflichtung zur Tätigkeit und Wirksamkeit für die Interessen des anderen bis zum Vertragsschlusse abgeleitet. In dieser allgemeinen Verpflichtung ist für den Verkäufer und den Vermieter sowohl eine Anzeige- wie eine Erkundigungspflicht enthalten. Inhalt und Umfang dieser Verpflichtungen, sowie die Voraussetzungen, unter denen ein Verstoß gegen sie anzunehmen ist, sowie der Umfang der Schadenersatzpflicht werden entwickelt. Dabei wird festgestellt, daß zwar einerseits bei Kauf (§ 463) und Miete (§ 538) ein Verstoß gegen die Anzeigepflicht nicht nur, wie im allgemeinen, zum Ersatz des negativen, sondern des positiven Interesses verpflichtet, daß aber andererseits sich die Schadensersatzpflicht des Verkäufers gemäß § 463 Satz 2 doch der Verpflichtung zum Schadensersatz wegen Verletzung der vorvertraglichen Anzeigepflicht unterordnet, während die weite von jedem Verschulden abstrahierende Fassung des § 538 Fall 1 eine eindeutige Bestimmung der Verpflichtung, wegen deren Verletzung dem Vermieter Schadensersatz wegen Nichterfüllung auferlegt wird, nicht zuläßt.

Im § 2 des zweiten Kapitels wird dargelegt, daß für die zwischen Vertragsschluß und Uebergabe bzw. Ueberlassung liegende Zeitspanne dem Verkäufer wie dem Vermieter sowohl eine Verpflichtung zur Erhaltung der verkauften oder vermieteten Sache wie zur Anzeige von Mängeln, die sich während dieses Zeitraumes ohne Verschulden des Verkäufers oder Vermieters an der Sache zeigen, obliegt. Neben Inhalt und Umfang dieser Pflichten werden die Voraussetzungen und Folgen eines Verstoßes gegen sie erörtert und insbesondere die Unterschiede zwischen der vorvertraglichen Anzeigepflicht und der zwischen Vertragsschluß und Uebergabe bezw. Ueberlassung aufgezeigt.

Im § 3 des zweiten Kapitels werden zunächst die sich aus dem abgeschlossenen Kauf- bezw. Mietvertrage für den Verkäufer bezw. den Vermieter ergebenden tatsächlichen Verpflichtungen zur Uebergabe bezw. zur Gebrauchsgewährung inhaltlich bestimmt und miteinander verglichen. In dem zweiten Abschnitt des § wird auf den Unterschied hingewiesen, der in Bezug auf den Zustand der verkauften bezw. vermieteten Sache im Zeitpunkte der Uebergabe bezw. der Ueberlassung besteht. Der Grund, weshalb der Verkäufer nur zur Uebergabe einer Sache X, nicht aber einer mangelfreien Sache X,

der Vermieter dagegen zur Ueberlassung einer Sache verpflichtet ist, die sich in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande befindet, wird darin erblickt, daß bei der Miete zwischen dem typischen Rechtszweck, d. i. der Gebrauchsgewährung, und dem tatsächlichen konkreten Vertragszweck, d. i. dem im einzelnen Falle erstrebten Erfolg, ein innigerer Zusammenhang als beim Kaufe besteht. Schließlich erörtert ein dritter Abschnitt die einzelnen Rechtsfolgen, die das Gesetz eintreten läßt, wenn die verkaufte bezw. vermietete Sache bei der Uebergabe oder Ueberlassung einen Mangel hat, stellt diese einzelnen Rechtsfolgen einander gegenüber und bemüht sich, ihre Gründe nachzuweisen.

Der § 4 des zweiten Kapitels stellt einleitend fest, daß nach der Uebergabe der Kaufsache der Verkäufer den Verpflichtungen, die sich für ihn aus dem Kaufvertrage ergaben, Genüge getan hat, während mit der Ueberlassung der Mietsache der Vermieter noch nicht aller aus dem Mietvertrage fließenden Verpflichtungen ledig ist. Vielmehr ergibt sich aus der dem Vermieter obliegenden Dauerverpflichtung zur Gebrauchsgewährung nicht nur die Pflicht zur Ueberlassung, sondern auch die weiteren Pflichten, die Mietsache zu erhalten, die auf ihr ruhenden öffentlich-rechtlichen wie privatrechtlichen Lasten zu tragen und notwendige Verwendungen des Mieters zu ersetzen. Diesen positiven Verpflichtungen des Vermieters entspricht eine negative: alles zu unterlassen, was die Gebrauchsgewährung zu beeinträchtigen imstande ist. Ein Zuwiderhandeln gegen diese Unterlassungspflicht kann jedoch keine Unterlassungsklage begründen weil die Existenz der Verbotsnorm an sich unselbständig ist. Stellt jedoch das Handeln gegen das Verbot zugleich eine Störung des durch die Ueberlassung erlangten Besitzes der Mietsache dar, so steht dem Mieter neben der Klage auf Erfüllung zugleich in seiner allgemeineren Eigenschaft als Besitzer der Mietsache die Klage auf Unterlassung von Störungen im Besitze zu.